



JOHAN VAN STALBERGWEG

VREDEPEEL

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

**Bouwjaar**  
1967

**Perceeloppervlakte**  
711 m<sup>2</sup>

**Woonoppervlakte**  
119 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte**  
49 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte**  
11 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
418 m<sup>3</sup>

**Energie label**  
E

## IN HET KORT...

Sommige woningen bieden meer dan je op het eerste gezicht verwacht, dit is zo'n woning. Gelegen in Vredepeel, woon je hier met veel privacy en volop ruimte om je heen. Vredepeel ligt in de gemeente Venray nabij de N227, waardoor omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn.

Eenmaal binnen ontvouwt zich een verrassend ruime woning met volop mogelijkheden. De woonkamer biedt plaats aan een royale zit- en eethoek, waarbij de centraal geplaatste houtkachel voor extra sfeer zorgt. Grote raampartijen brengen het groen naar binnen en vanuit de eethoek stap je rechtstreeks de tuin in. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, een badkamer en de vlizotrap naar de vliering. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de hoeveelheid aanvullende ruimte op de begane grond. Naast de bijkeuken en kelder zijn er twee multifunctionele ruimtes én twee garages aanwezig. De multifunctionele ruimte aan de voorzijde beschikt over een eigen entree en leent zich daardoor uitstekend voor bijvoorbeeld een praktijk of kantoor aan huis. De groene, beschutte tuin strekt zich uit langs de zijkant van de woning en is ingericht met bomen, hagen en diverse beplanting. Hierdoor geniet je van volop privacy en zijn er verschillende plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten. Aan de achterzijde loopt een ruime oprit vanaf de openbare weg door tot aan beide garages.



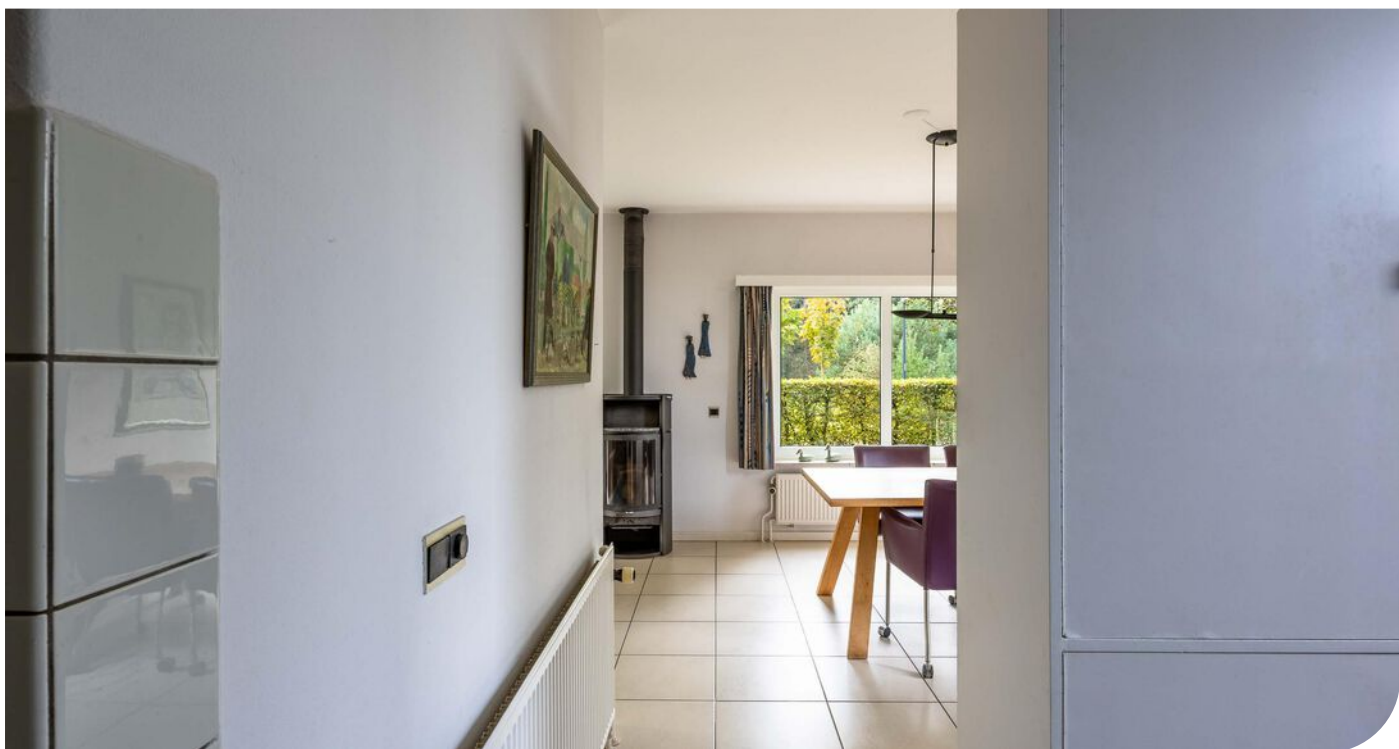


Via het pad door de voortuin bereik je de entree van de woning. Al bij aankomst valt de groene en beschutte ligging op. De bomen, hagen en gevarieerde beplanting rondom de voortuin zorgen voor veel privacy en vormen een fraaie omlijsting van de woning. Eenmaal binnen kom je in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, het toilet, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De vloer is hier afgewerkt met keramische tegels. Het toilet is uitgevoerd met een staand toilet en fonteintje. Het vertrek is gedeeltelijk betegeld en voorzien van mechanische ventilatie.

Vanuit de hal stap je de keuken binnen. De keuken is ingericht in een hoekopstelling en biedt dankzij de verschillende boven- en onderkasten volop berg- en werkruimte. Qua apparatuur is de keuken voorzien van een 4-pits keramische kookplaat en een afzuigkap. Daarnaast is er ruimte voor het plaatsen van extra apparatuur, zoals een koelkast of vaatwasser. Het raam boven de spoelunit zorgt voor een fijne lichtinval. De keuken is afgewerkt met een lichte tegelvloer die doorloopt over de gehele begane grond. Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer, waar het vele daglicht direct opvalt. Je komt binnen ter hoogte van de eethoek, waar volop plaats is voor een grote eettafel. De tuindeur zorgt hier voor een directe verbinding met de tuin, waardoor je gemakkelijk naar buiten stap. De eethoek loopt op natuurlijke wijze over in het zitgedeelte aan de voorzijde van de woning. De houtkachel staat centraal tussen beide gedeelten en vormt een sfeervolle blikvanger die tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid zorgt. Dankzij de grote raampartijen valt er volop natuurlijk daglicht naar binnen en kijk je vanuit de woonkamer uit op het groen rondom de woning. De royale opzet biedt volop mogelijkheden en vormt een fijne basis om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren.













## BIJKEUKEN & KELDER

Terug in de keuken bereik je via de andere zijde de bijkeuken. Hier bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor het witgoed. Daarnaast is de ruimte voorzien van een eenvoudig keukenblok met spoelunit en is er voldoende plaats voor extra apparatuur en het opbergen van huishoudelijke spullen. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de multifunctionele ruimte als de kelder bereikbaar.

De kelder vormt een praktische aanvulling op de woning en biedt volop plaats voor het bewaren van voorraad en provisie. De kelder is daarnaast voorzien van een koekoek en via een deurtje in de kelder is bovendien de kruipruimte bereikbaar.





# 1E VERDIEPING

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar je uitkomt op de langgerekte overloop. Vanuit hier zijn vier slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de vliering bereikbaar. De overloop is, net als de slaapkamers, afgewerkt met gestucte wanden en een Novilonvloer. De vier slaapkamers zijn circa 9, 13, 11 en 8 m<sup>2</sup> groot en bieden volop ruimte voor gebruik als volwaardige slaapkamer, maar kunnen bijvoorbeeld ook worden ingericht als kantoor- of kleedkamer. Dankzij de raampartijen valt er prettig natuurlijk daglicht naar binnen en kijk je vanuit verschillende slaapkamers uit op het groen.

De badkamer is ingericht met een wastafel, een inloopdouche met glazen wand en thermostaatkraan en een staand toilet. De wanden zijn gedeeltelijk betegeld en natuurlijke ventilatie is aanwezig.

Via de vlizotrap bereik je tot slot de vliering. Met een hoogte van circa 0,70 meter is deze ruimte met name geschikt voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.









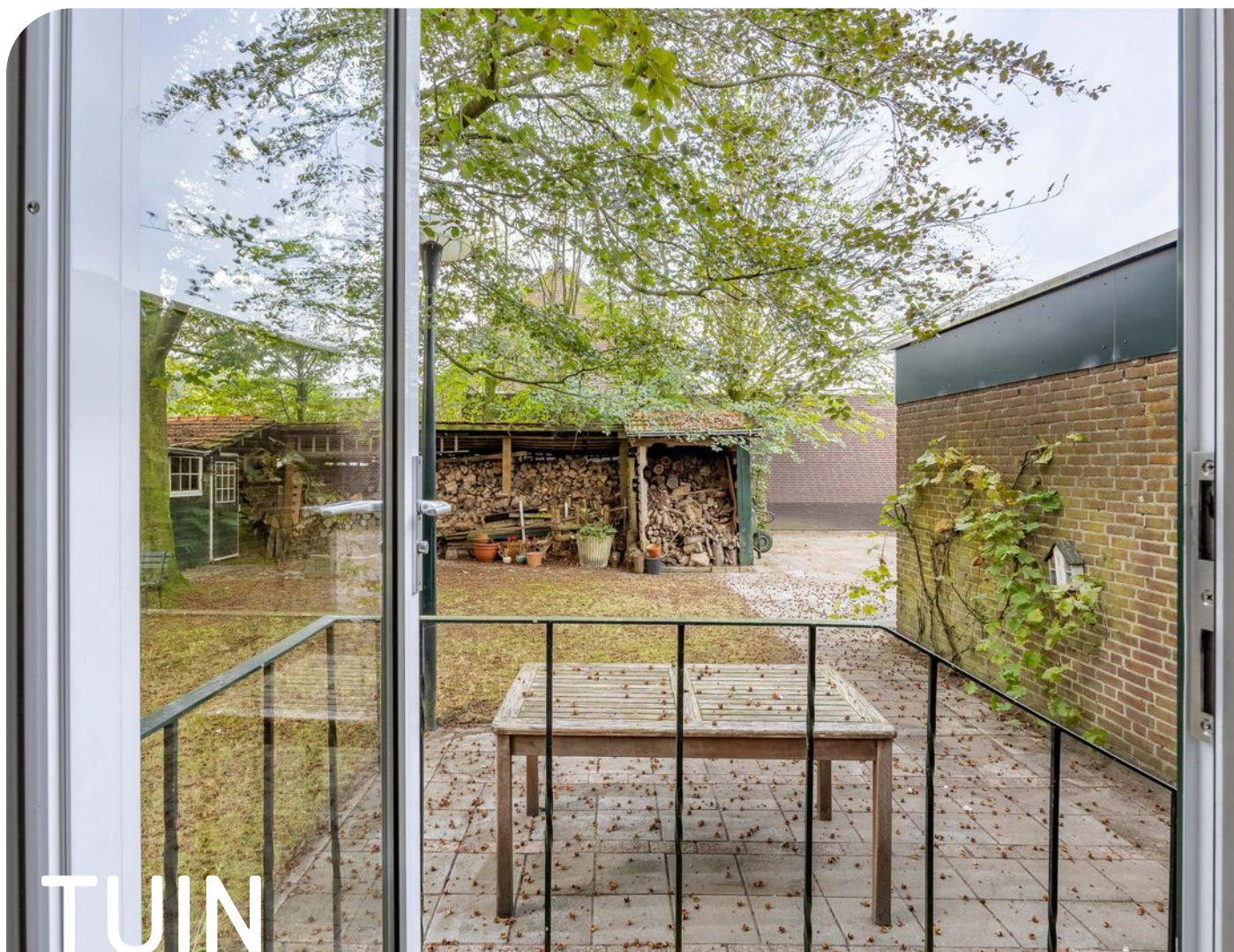




## OPSLAG EN MEER

Aansluitend aan de bijkeuken bevindt zich een multifunctionele ruimte, die zowel vanuit de woning als via een eigen entree aan de voorzijde bereikbaar is. Zo kan de ruimte worden ingericht als werk- of hobbykamer, maar leent deze zich ook uitstekend voor een praktijk aan huis. Dankzij de aparte entree kunnen bezoekers rechtstreeks naar binnen, waardoor werk en privé op een prettige manier van elkaar gescheiden blijven. Achter deze multifunctionele ruimte bevindt zich de eerste garage. Deze is vanaf de achterzijde van de woning toegankelijk via een stalen kantelpoort en biedt plaats voor bijvoorbeeld een auto en fietsen. Vanuit de garage loop je door naar nóg een multifunctionele ruimte, gelegen aan de achterzijde van de woning.

Deze kamer valt direct op door de kamerbrede raampartij, waardoor er veel natuurlijk daglicht naar binnen valt. Via de loopdeur stap je rechtstreeks de achtertuin in. Daarmee leent de ruimte zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, van kantoor tot tuin- of chillkamer. De ruimte is afgewerkt met een Novilonvloer en voorzien van een vaste kastenwand, die voor praktische opbergruimte zorgt. En ook daar houdt de beschikbare ruimte niet op. Achter de kastenwand bevindt zich namelijk een tweede garage, eveneens vanaf de achterzijde van de woning toegankelijk via een stalen kantelpoort. Deze biedt nog meer plaats voor fietsen en andere spullen. Met twee multifunctionele ruimtes én twee garages biedt dit gedeelte van de woning uitzonderlijk veel extra ruimte en mogelijkheden voor uiteenlopende woon-, werk- en hobbywensen.



Buiten komt het groene en beschutte karakter van de woning volledig tot zijn recht. De tuin strekt zich uit langs de zijkant van de woning en is aangelegd met een combinatie van gazon, bestrating en diverse beplanting. Hoge hagen en volwassen bomen omlijsten het perceel en zorgen voor veel privacy. Dankzij de groene en ruime opzet is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Vanuit zowel de eethoek als de tuinkamer stap je rechtstreeks de tuin in. Direct aan de woning is voldoende plaats voor een ruim terras. Daarnaast is tuinverlichting aanwezig. Deze is al langere tijd niet gebruikt en de werking hiervan is niet bekend. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime oprit, die bereikbaar is vanaf de openbare weg en doorloopt tot aan de garages. Hierdoor kun je met de auto rechtstreeks achter op het perceel komen, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Achter in de tuin staat een houten tuinhuisje met elektra, ideaal voor het droog en uit het zicht opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast bevindt zich een ruime overkapping, die momenteel wordt gebruikt voor de opslag van haardhout.

Op steenworp afstand van de woning begint het buitenleven opnieuw. Aan de overzijde ligt een bosrijke omgeving waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of mountainbiken. Verschillende routes voeren je door de bossen en het omliggende landschap van Vredepeel. Ideaal voor wie graag actief buiten is of wil genieten van de natuur, vrijwel direct vanuit huis.









# STRAATBEELD



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                      |                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar             | 1967.                                                               |
| Vloeren              | betonvloeren, de vliering heeft een houten vloer.                   |
| Gevels               | metselwerk spouwmuren.                                              |
| Dak                  | zadeldak met bitumineuze dakbedekking.                              |
| Kozijnen             | een combinatie van kunststof en aluminium kozijnen met dubbel glas. |
| Isolatie             | conform het energielabel dak- en glasisolatie.                      |
| Centrale verwarming  | middels de Nefit Topline cv-ketel uit 2009 (eigendom).              |
| Warmwatervoorziening | middels de cv-ketel.                                                |
| Ventilatiesysteem    | natuurlijke ventilatie middels roosters en ramen.                   |

## OVERIGE KENMERKEN

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tuinligging        | zuid.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Erfdienstbaarheden | geen bekend.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Asbest             | tegen de wanden van de garage zijn asbesthoudende platen aangebracht als brandbeveiliging. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat in de lijm van het vloerzeil op de eerste verdieping asbesthoudend materiaal is verwerkt, dit is echter niet met zekerheid vastgesteld. |
| Meterkast          | 7 groepen en 1 aardlekschakelaar.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bijzonderheden     | In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin wordt vermeld dat de tekenbevoegde recent niet in de woning heeft gewoond. Daarnaast zal, vanwege het bouwjaar van de woning, een ouderdomsclausule worden opgenomen.                                    |

## VASTE LASTEN

|                         |                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Onroerend zaakbelasting | € 302,- per jaar.                                                              |
| Nutsvoorzieningen*      | verbruik gas ca. 976 m <sup>3</sup> per jaar.<br>elektra ca. 851 kWh per jaar. |

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray

Sectie K

Perceel 108

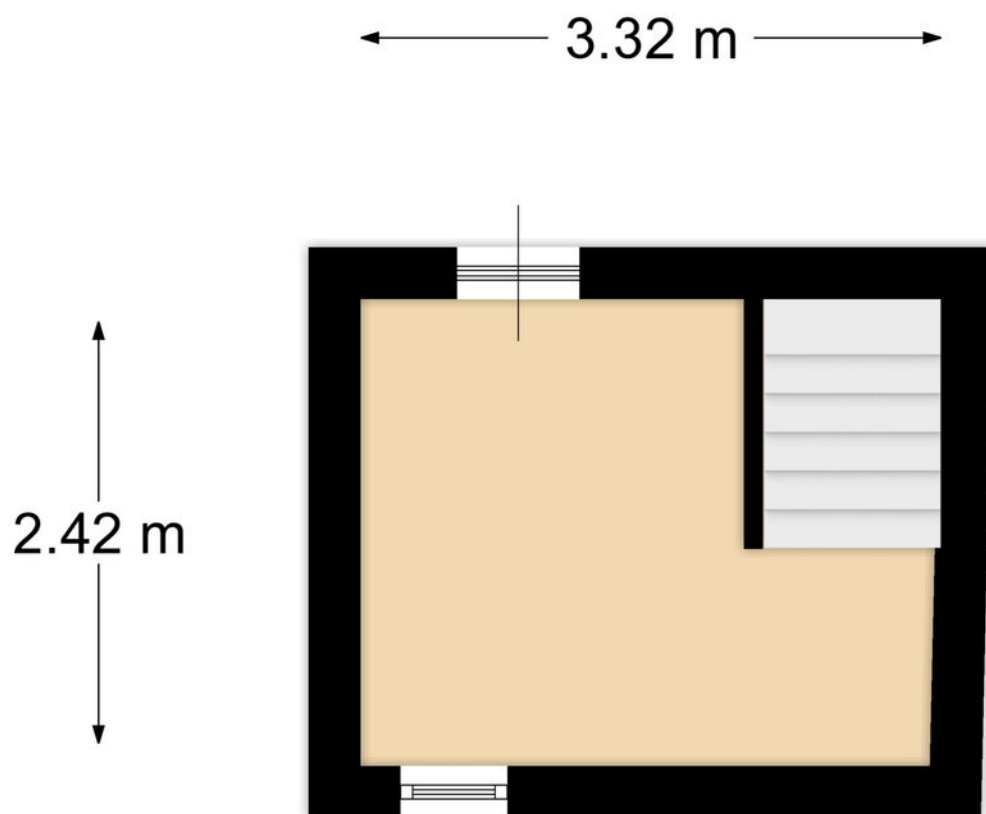
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# KADASTRALE KAART



Kelder

## PLATTEGROND

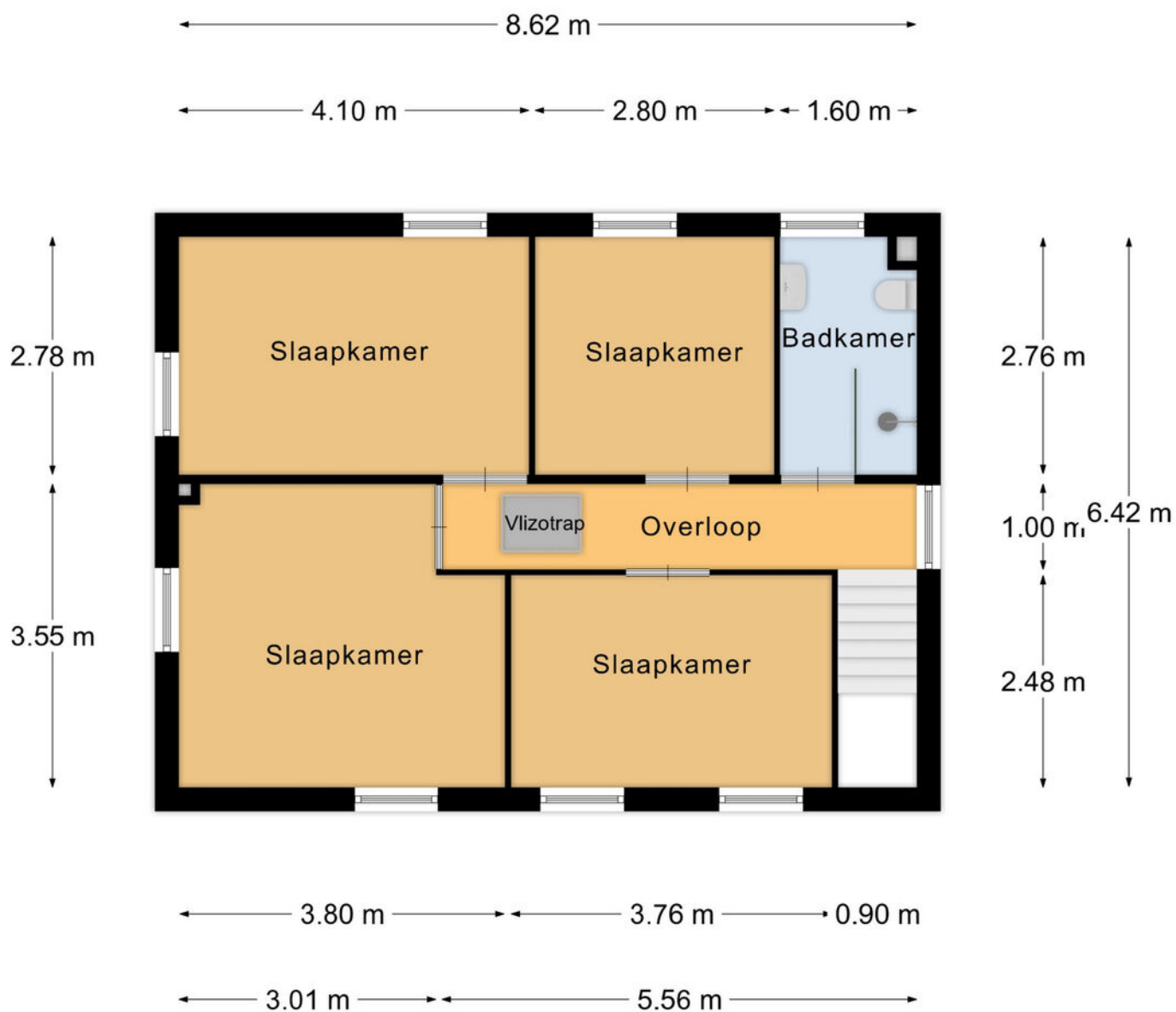
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk  
afwijken.



Begane Grond

# PLATTEGROND

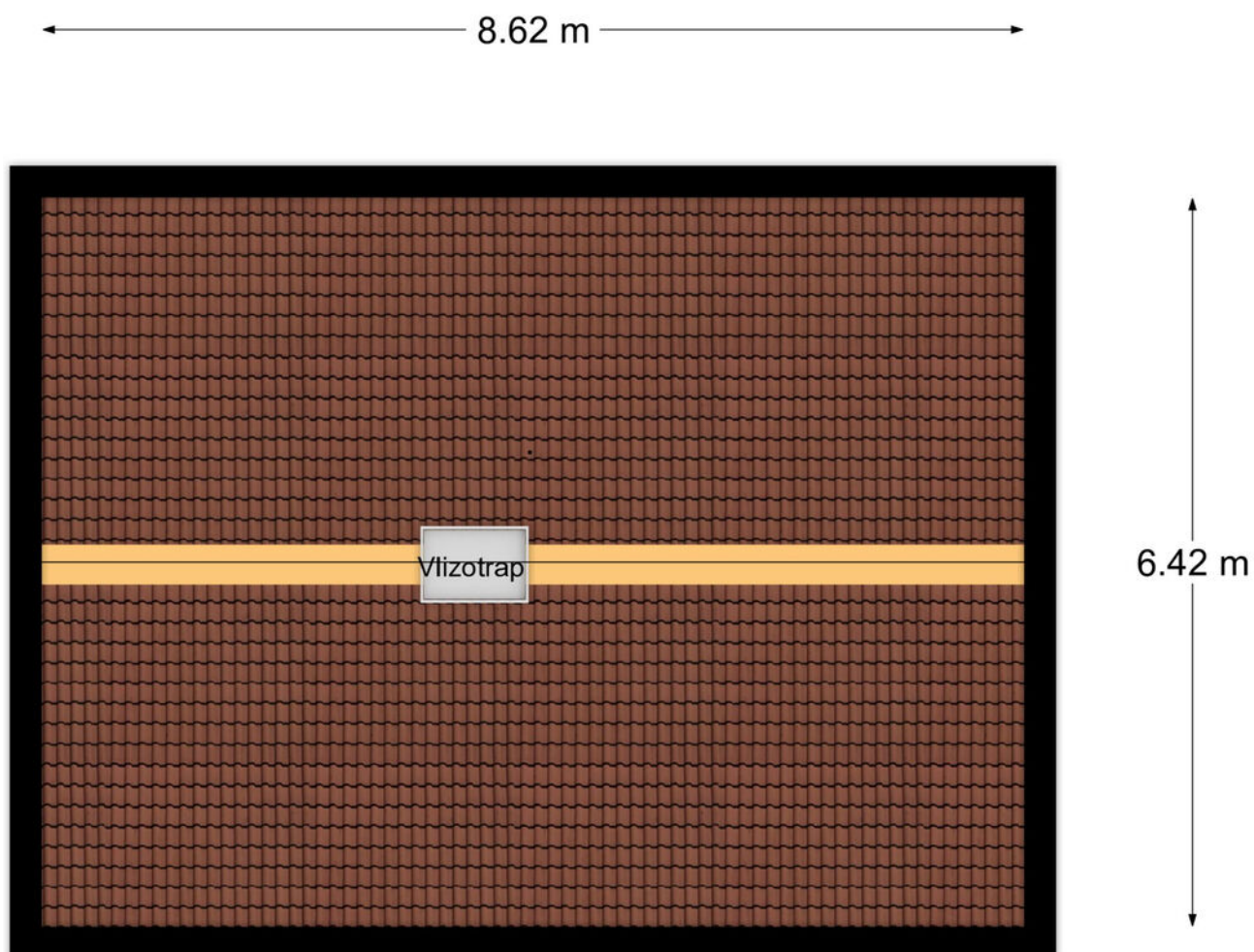
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

# PLATTEGROND

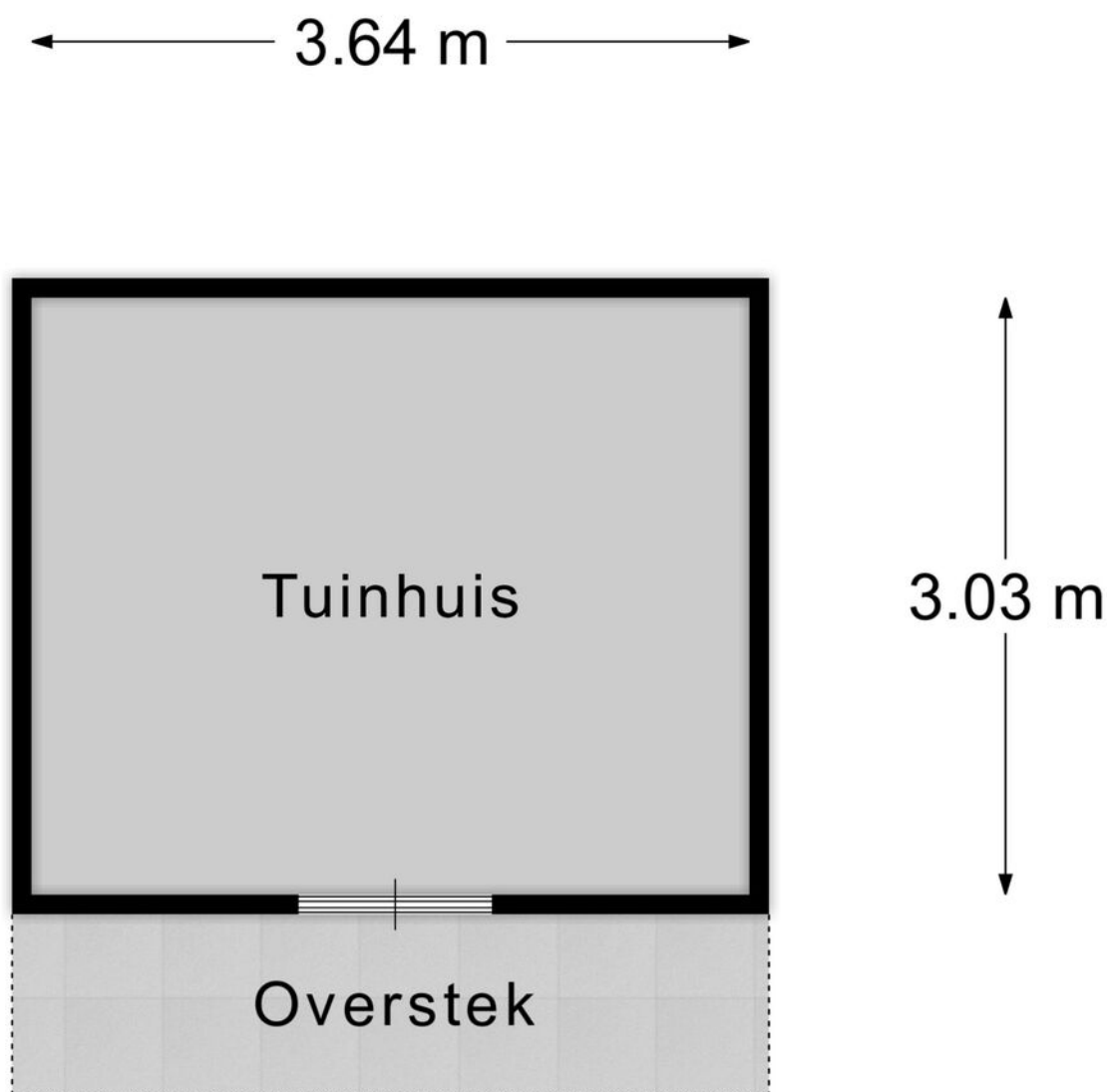
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Vliering

PLATTEGROND

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk  
afwijken.



Tuinhuis

## PLATTEGROND

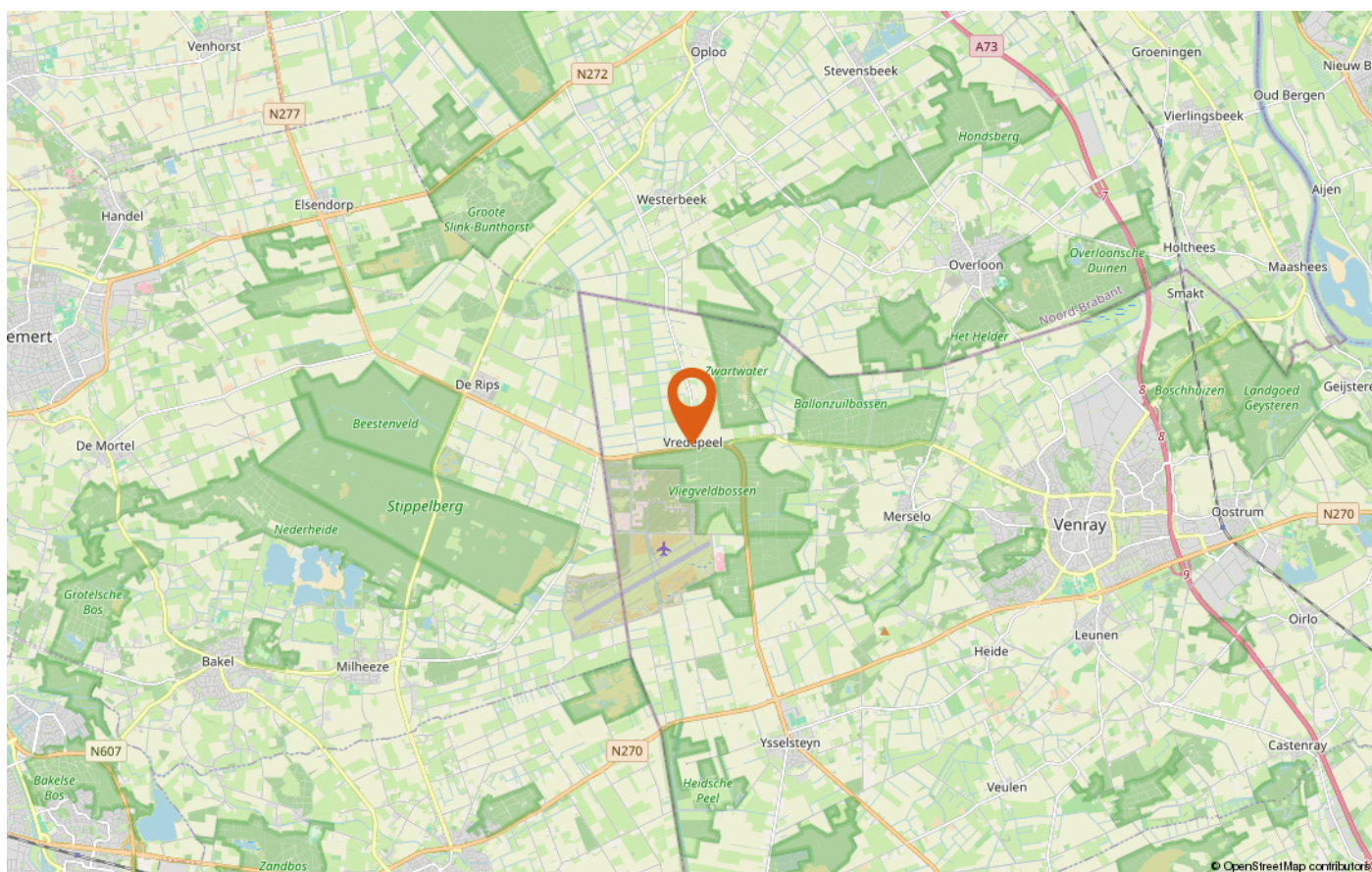
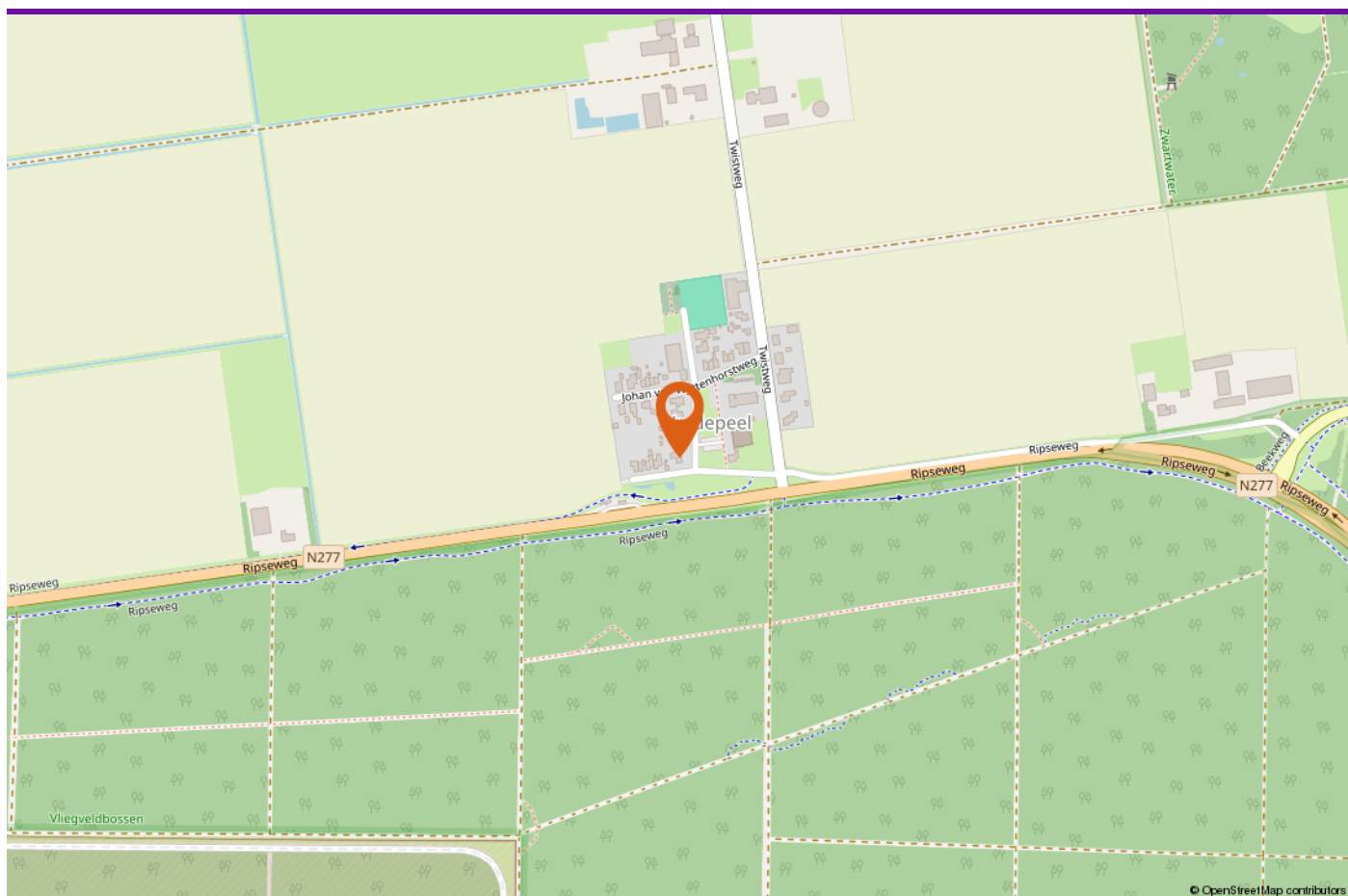
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               |          | X            |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kledingkast kleine slaapkamer          | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Schotel/antenne                                                    | X             |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

## AANTEKENINGEN

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

## 35



# INTERESSE IN DEZE WONING?

## Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

